

Ihr Ratgeber rund um die Baufinanzierung

Wie ich meine Wunschimmobilie finde und bekomme?

Wie ich meine Wunschimmobilie finde und bekomme

Eine Anleitung auf vier Seiten, in Form eines kurzen E-Bocks

**Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,**

herzlich willkommen! Sich mit dem Thema Baufinanzierung zu beschäftigen, ist ein bedeutender Schritt – oft genauso spannend wie der Immobilienkauf selbst. Dieses E-Book begleitet Sie dabei, die wichtigsten Grundlagen zu verstehen, finanzielle Entscheidungen realistisch einzuordnen und typische Stolperfallen zu vermeiden.

Bitte beachten Sie: Die in diesem E-Book bereitgestellten Inhalte sind allgemeiner Natur und dienen ausschließlich der Orientierung. Sie ersetzen keine individuelle Rechts-, Steuer- oder Finanzberatung. Trotz sorgfältiger Erstellung können wir keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit oder Aktualität der Informationen übernehmen. Wichtige Entscheidungen sollten stets mit qualifizierten Fachleuten besprochen werden.

Dieses E-Book soll Ihnen als praktischer Leitfaden dienen – für mehr Sicherheit, Klarheit und Struktur auf dem Weg zu einer fundierten Finanzierungsentscheidung, unabhängig davon, an welchem Punkt Ihrer Planung Sie sich gerade befinden.

Herzliche Grüße

A handwritten signature in blue ink, reading "C. Eckermann".

Christian Eckermann
Geschäftsführer der CE-Baufinanz GmbH



CE-Baufinanz GmbH

Boschstraße 23a | 22761 Hamburg | Telefon: 040.284 772 60 | E-Mail: info@ce-baufinanz.de | www.ce-baufinanz.de

Bankverbindung: Commerzbank AG | IBAN: DE 65 2004 0000 0407 4118 00 | BIC: COBADE33XXX
Amtsgericht Hamburg | HRB 133398 | Steuernummer: 41/710/07491 | Geschäftsführer: Christian Eckermann

Metasuchmaschinen – den Markt im Blick

Um schnell passende Immobilien zu finden, sind Metasuchmaschinen ein echter Vorteil. Sie durchsuchen mehrere Portale gleichzeitig und zeigen Ihnen alle relevanten Angebote auf einen Blick.

Wichtige Schritte:

- Nutzen Sie den kostenlosen Zugang zur CE-Baufinanz-Metasuchmaschine.
- Suchfilter anpassen: Preis, Lage, Wohnfläche, Baujahr.
- Benachrichtigungen aktivieren – so reagieren Sie sofort auf neue Objekte.

Tipp: Schnell sein lohnt sich! Immobilien sind oft binnen Stunden reserviert.

Marktwert & Objektbewertung

Bevor Sie ein Angebot machen, sollten Sie den Marktwert der Immobilie realistisch einschätzen. So vermeiden Sie, zu lange zu verhandeln oder zu viel zu zahlen.

Wichtige Schritte:

- Vergleichbare Objekte in der Umgebung prüfen.
- Zustand, Ausstattung, Lage und Renovierungsbedarf berücksichtigen.
- Expertenmeinung einholen, z. B. von CE-Baufinanz.

Tipp: Eine fundierte Marktanalyse gibt Ihnen Sicherheit bei der Preisgestaltung.

Maklergespräche – richtig verhandeln

Makler kennen den Markt – und wissen, wie sie den Preis optimieren können. Zeigen Sie Seriosität durch Transparenz: Einkommen, Vermögen und Finanzierungsrahmen offenlegen.

Timing: Preisverhandlungen erst am Ende des Prozesses, kurz vor Notartermin – dann ist der Makler flexibler, weil seine Provision auf dem Spiel steht.

Tipp: Bereiten Sie Argumente vor, bleiben Sie sachlich und freundlich.

Experten an die Seite holen

Der Immobilienkauf umfasst Finanzierung, Marktanalyse, rechtliche Aspekte. Experten wie CE-Baufinanz unterstützen Sie dabei:

- Finanzierung: passende Kredite, Förderungen, Eigenkapitaloptimierung



CE-Baufinanz GmbH

Boschstraße 23a | 22761 Hamburg | Telefon: 040.284 772 60 | E-Mail: info@ce-baufinanz.de | www.ce-baufinanz.de

Bankverbindung: Commerzbank AG | IBAN: DE 65 2004 0000 0407 4118 00 | BIC: COBADE33XXX

Amtsgericht Hamburg | HRB 133398 | Steuernummer: 41/710/07491 | Geschäftsführer: Christian Eckermann

- Marktwertprüfung: realistische Einschätzung, versteckte Kosten erkennen
- Maklerverhandlungen: Strategien und Timing optimal einsetzen
- Rechtliches: Kaufvertrag prüfen, Risiken erkennen

Tipp: Frühzeitig Experten einbeziehen – nicht erst kurz vor dem Notartermin.

Unterlagen vorbereiten

Damit Sie schnell handeln können, halten Sie alle relevanten Unterlagen bereit:

- Finanzierungsnachweis, Einkommensnachweise, Eigenkapitalbestätigung
- Steuerbescheide der letzten 2 Jahre
- Kaufvertragsentwurf / Exposé der Immobilie
- Bei Selbstständigen: aktuelle BWA, Kontennachweise, Jahresabschlüsse

Tipp: Vollständige Unterlagen beschleunigen die Entscheidung der Bank und steigern Ihre Chancen beim Makler.

Lage & Nebenkosten prüfen

Oft entscheidet die Lage über den langfristigen Wert einer Immobilie:

- Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Verkehrsanbindung prüfen
- Nebenkosten realistisch kalkulieren: Heizung, Strom, Wasser, Renovierung
- Sanierungsbedarf und Instandhaltungsrücklagen beachten

Tipp: Berücksichtigen Sie alle laufenden Kosten, nicht nur den Kaufpreis.

Strategie & Timing

1. Objekte vergleichen: Ranking der Favoriten erstellen
2. Marktwert prüfen: realistisch einschätzen
3. Finanzierung klären: Vorabzusage einholen
4. Maklerkontakt vorbereiten: transparent auftreten
5. Verhandlung am Ende: kurz vor Notartermin, Courtage als Druckmittel
6. Notartermin & Kaufpreis: Bank überweist Darlehen, Grundbuch wird angepasst

Tipp: Geduld zahlt sich aus – Emotionen beim Kauf können teuer werden.



CE-Baufinanz GmbH

Boschstraße 23a | 22761 Hamburg | Telefon: 040.284 772 60 | E-Mail: info@ce-baufinanz.de | www.ce-baufinanz.de

Bankverbindung: Commerzbank AG | IBAN: DE 65 2004 0000 0407 4118 00 | BIC: COBADE33XXX
Amtsgericht Hamburg | HRB 133398 | Steuernummer: 41/710/07491 | Geschäftsführer: Christian Eckermann

Häufige Stolperfallen vermeiden

1. Marktwert falsch eingeschätzt → zu teuer gekauft oder Chancen verpasst
2. Unterlagen unvollständig → Verzögerungen bei Finanzierung
3. Nebenkosten ignoriert → böse Überraschung beim Notar
4. Zu früh verhandelt → Makler wenig flexibel
5. Experten nicht genutzt → falsche Entscheidungen

Tipp: Schon kleine Optimierungen (fundierte Marktanalyse, Maklerstrategie, Experteneinsatz) sparen Zeit, Geld und Nerven.

Bonus-Tipps vom Experten

- Frühzeitig Unterlagen bereitstellen und Finanzierung klären
- Auf Lage, Nebenkosten und Renovierungsbedarf achten
- Mit Experten Marktwert prüfen und Finanzierung optimieren
- Preisverhandlungen clever timen – erst am Ende verhandeln
- Flexible Finanzierungslösungen (Sondertilgung, Förderungen) nutzen



CE-Baufinanz GmbH

Boschstraße 23a | 22761 Hamburg | Telefon: 040.284 772 60 | E-Mail: info@ce-baufinanz.de | www.ce-baufinanz.de

Bankverbindung: Commerzbank AG | IBAN: DE 65 2004 0000 0407 4118 00 | BIC: COBADE33XXX

Amtsgericht Hamburg | HRB 133398 | Steuernummer: 41/710/07491 | Geschäftsführer: Christian Eckermann